

BEBAUUNGSPLAN

"PFANNENSTIEL I"

DER GEMEINDE ROHRBACH

M. 1 : 1000



DIE GEMEINDE ROHRBACH LKS. PFAFFENHOFEN/ILM

ERLÄSST AUFGRUND
- DER §§ 2 Abs. 1, 9 UND 10 BAUGESETZBUCH (BauGB)
- DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG (GO)
- DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO)
- DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO)
- DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)
IN DER ZUM ZEITPUNKT DIESES BESCHLUSSES GÜLTIGEN FASSUNG DEN

BEBAUUNGSPLAN "PFANNENSTIEL I"

ALS SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG:

1. DER VON DIPL.-ING. GEORG FUCHS, REGIERUNGSBAUMEISTER, GEFERTIGTE BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 20.05.1994 MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 01.12.93
2. DIE VON DIPL.-ING. GEORG FUCHS, REGIERUNGSBAUMEISTER, GEFERTIGTEN GELANDESNITTE IN DER FASSUNG VOM 01.12.93

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0 OFFENE BAUWEISE
- 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- D DACHHAUSBAU ZULÄSSIG, IM RAHMEN DER SONSTIGEN FESTSETZUNGEN KANN DAS DACHGESCHOSS ZU EINEM WEITEREN VOLLGESCHOSS IM SINNE DER BayBO WERDEN
- SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKEL-LÄNGE, SICHTDREIECKE SIND STÄNDIG VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG VON MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER FAHRBAHNÜBERKANTE FREIZUHALTEN
- NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE JE DOPPELHAUSHALFTE MUSS MIND 350 qm BETRAGEN, JE EINZELHAUS SIND 2 WOHNHEITEN UND JE DOPPELHAUSHALFTE IST 1 WOHNHEIT ZULÄSSIG
- NUR EINZELHÄUSER MIT MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- VERBINDLICHE MASSE

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- I. NUTZUNG
 1. DAS BAULAND IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (94 BauNutzV) FESTGESETZT
- II. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER
 1. ES SIND NUR RECHTECKIGE BAUKÖRPER ZULÄSSIG, DIE GEGENÜBER DER GEBÄUDEBREITE DEUTLICH ÜBERWIEGEN
 2. MAX. WANDHÖHE TALSEITIG SIEHE GELANDESNITTE (GEMESSEN VON NATÜRLICHER GELANDEBERKANTE BIS ZUR VERSCHNEIDUNG AUSSENWAND-DACHHAUT)
 3. KNIESTÜCKE DÜRFEN VON ÜBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE SPARREN, SENKRECHT AN DER AUSSENWAND GEMESSEN, 40 cm NICHT ÜBERSCHREITEN
 4. AUF EINE BETONUNG DER SOCKEL IST ZU VERZICHTEN
 5. DACHFORM GLEICHGEGENIGTES, SYMMETRISCHES SATTELDACH, KRUPPELWALMDACHER SIND NICHT ZULÄSSIG
 6. GARAGEN ODER NEBENGEBAUDE SIND EBENFALLS MIT EINEM GLEICHGEGENIGTEM, SYMMETRISCHEN SATTELDACH (DACHNEIGUNG WIE HAUPTDACH) ZU VERSEHEN
 7. DACHNEIGUNG 35 - 42°
 8. DACHÜBERSTÄNDE AN DER TRAUFE MAX 50 cm UND AM GIEBEL MAX 30 cm
 9. DACHDECKUNG: NATURROTE ZIEGELDECKUNG
- III. GELANDEGESTALTUNG
 1. AUF FÜLLUNGEN AM ORTSRAND MÜSSEN AUF DAS NATÜRLICHE GELANDENEUVEAU AUSLAUFEN BÖSCHUNGEN SIND MIT EINER QUERNEIGUNG VON MAX 1:2 ZU VERZIEHEN
 2. STUTZMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG
- IV. HÖHENSITUIERUNG
 1. DIE HÖHENSITUIERUNG HAT ENTSPRECHEND DEN GELANDESNITTEN ZU ERFOLGEN, DIE BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND, DIE MAX. WANDHÖHE TALSEITIG 5,00 m IST IN JEDEM FALL EINZUHALTEN, SOWEIT INNERHALB DER HÖHENPLANE NICHT GERINGERE HOHEN FESTGESETZT SIND.

V. GARAGEN

1. GARAGEN, EINSCHL. NEBENRÄUME KÖNNEN UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN AN EINE VORHANDENE ODER GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN:
 - a) MAXIMALE TRAUFHÖHE BEI GRENZGARAGEN, EINSCHL. DER NEBENGEBAUDE 2,75 m IM MITTEL GEMESSEN AB NATÜRLICHER GELANDEBERKANTE
 - b) MAXIMALE GEBÄUDELÄNGE 6,50 m
 - c) WERDEN GARAGEN BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE AN EINER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET, SIND SIE HINSICHTLICH HOHENLAGE, DACHFORM UND ABSTAND VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄCHE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN
 - d) FALLS KEINE GRENZBEBAUUNG ERFOLGT, SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 UND 7 BayBO EINZUHALTEN
2. DER ABSTAND ZWISCHEN DEN GARAGEN UND DER AUSSEREN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE IM BEREICH DER EINFABRT MUSS BEI PKW-GARAGEN 5,00 m BETRAGEN, DIE FLÄCHE VOR DER GARAGE IST ALS STAUAREAUS ZUBILDEN UND DARF NICHT EINGEZAUNT WERDEN

VI. GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG

1. AUF JEDEM AUSGEWIESENEM BAUGRUNDSTÜCK IST JE 200 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE EIN HEIMISCHER LAUBBAUM, STU 16-20 cm ZU PFLANZEN
2. GRÜNGÜRTEL AUF PRIVATEM GRUND, BESTEHEND AUS EINZELBÄUMEN UND HECKENBEPFLANZUNG, BAUMBEPFLANZUNG JE 200 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN HEIMISCHER LAUBBAUM, HOCHSTAMM BZW. STRAUCHBUSCH, STU 16-20 cm ZU PFLANZEN, HECKENBEPFLANZUNG STRÄUCHER, 2-REIHIG, 2-3 x VERPFLANZT, MINDESTGRÖSSE 60-150 cm
3. DIE VORGESEHENEN PFLANZMASSNAHMEN SIND IN EINEM GESONDERTEN PFLANZPLAN, BZW. DURCH EINTRAG IM LAGEPLAN M:1:1000 DEM BAUANTRAG BEIZUFÜGEN
4. PFLANZENAUSWAHL
 - 4.1 GROSSKRÖNIGE BÄUME ZULÄSSIGE ARTEN

SPITZAHORN	NUSSBAUM
BERGAHORN	BIRKE
ERLE	BUCHE
ESCHE	OBSTBÄUME
EICHE	
LINDE	
 - 4.2 HECKENGEHÖLZE (AUSWAHL)

HASELNUSS	HOLZ-APFEL
KORNELKIRSCH	SCHLEHE
WEISSDORN	WEIDE
LIGUSTER	HOLUNDER
HECKENKIRSCH	HÄRTRIEGEL
FELSENBIENE	GEMEINER SCHNEEBALL usw.

VII. SONSTIGES

1. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE GEM. ART. 6 UND 7 BayBO VORGESCHRIEBENEN ABSTANDSFLÄCHEN EINZUHALTEN
2. ALS EINFRIEDUNG SIND HOLZLÄTTENZAUNE MIT SENKRECHTEN HOLZLÄTTEN ZULÄSSIG, ALS ZWISCHENZAUNE SIND MASCHEN-DRAHTZAUNE ZULÄSSIG, DIE EINGANGS- ODER EINFABRTSTÖRE MÜSSEN NACH INNEN ZU ÖFFNEN SEIN, DIE HOHE DER EINFRIEDUNG AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄCHEN UND ZWISCHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST AUF MAX. 1,00 m FESTGESETZT
3. DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER EROKABEL UND VERTEILERSCHRANKE AN DAS VERSORGUNGSNETZ DER ISAR-AMPERWERKE ANGESCHLOSSEN, DIE KABELVERTEILERSCHRANKE DER ISAR-AMPERWERKE SIND AUS GRÜNDEN DER VERKEHRSSICHERHEIT INNERHALB DER PRIVATGRUNDSTÜCKE ZU ERSTELLEN, DIE BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENER HABEN DIE AUFSTELLUNG ZU DULDEN
4. TAG- ODER SONSTIGES ABWASSER DARF NICHT AUF STRASSEN-GRUND GELEITET WERDEN
5. EINE VERSIEGELUNG DER GELANDEOBERFLÄCHE IST SOWEIT WIE MÖGLICH ZU VERMEIDEN, DAS VON DEN DACHFLÄCHEN ABFLIESSENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN, WENIG GENÜTZTE PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSZUFABRTEN SIND DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- 124 FLURSTÜCKNUMMERN
- EMPFOHLENE GARAGENSTELLUNG
- VORGESCHLAGENE HAUPTBAUKÖRPER

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 18.08.92 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, DER BESCHLUSS WURDE AM 02.05.93 ORTSBLICHLICH BEKANNTMACHT
2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER GELANDESNITTE MIT BEGRÜNDUNG WURDE GEMASS § 3 Abs. 2 BauGB VOM 12.01.94 MIT 14.02.92 IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT
3. DER GEMEINDERAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE GELANDESNITTE AM 22.02.94 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
4. DAS LANDRATSAMT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE GELANDESNITTE MIT BESCHIED VOM 25.04.94 NR. 30/640-802 GEMASS § 11 BauGB i.V.M. § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSORDNUNG ZUM BauGB UND STADTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ VOM 06.07.1982 (GVBl. S. 450) GENEHMIGT

Rohrbach, den 10. Okt. 1994



BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"PFANNENSTIEL I"

DER GEMEINDE ROHRBACH

M. 1 : 1000

WOLZACH - BURGSTALL, 01.07.1993
GEÄNDERT 01.12.1993
GEÄNDERT 20.05.94

Dipl.-Ing. Georg Fuchs
Regierungsbauingenieur
Hauptmannstr. 41, Tel. 08442/8219